

FRANCOANGELI/Urbanistica

Simone Rusci

# La città senza valore

**Dall'urbanistica dell'espansione  
all'urbanistica della demolizione**





FRANCOANGELI/Urbanistica

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet [www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it) e iscriversi nella home page al servizio “Informatemi” per ricevere via e-mail le segnalazioni delle novità.

Simone Rusci

# **La città senza valore**

**Dall'urbanistica dell'espansione  
all'urbanistica della demolizione**

**Prefazione di Arturo Lanzani**

FRANCOANGELI

***Resilience free***

Per sfuggire all'urbanistica degli slogan e del *trademarking*, questo libro è stato scritto senza utilizzare mai la parola *resilienza*.

*In copertina: Stabilimento industriale, Milano (foto di Roberto Conte, 2018).*

Copyright © 2021 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy

*L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore. L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito [www.francoangeli.it](http://www.francoangeli.it).*

# Indice

<b>Prefazione</b>		
<b>Dopo la crescita generalizzata, quale urbanistica?</b> , di <i>Arturo Lanzani</i>	pag.	9
<b>Introduzione</b>	»	23
<b>1. La città e il territorio</b>	»	27
1.1 Il paradigma della crescita convergente	»	27
1.2 Dalla crescita divergente verso la decrescita	»	32
1.3 La decrescita è servita	»	36
1.4 La contrazione. Definizioni	»	40
1.5 La contrazione. Determinanti	»	43
1.5.1 Globalizzazione	»	43
1.5.2 Competizione	»	45
1.5.3 Suburbanizzazione	»	46
1.6 L'Italia: un caso particolare	»	49
1.7 Letture dell'Italia in contrazione	»	51
1.7.1 L'Italia dei pieni e dei vuoti	»	52
1.7.2 Le sei Italie	»	53
1.7.3 Città in contrazione	»	55
1.8 Contrazione, crescita e pianificazione	»	56
<b>2. Il patrimonio costruito</b>	»	61
2.1 Contrazione e obsolescenza territoriale	»	61
2.2 Il patrimonio dismesso	»	66
2.3 Il patrimonio in bilico	»	77
2.4 Il patrimonio da dismettere	»	86

<b>3. Demolire la città</b>	pag.	91
3.1 Invertire la rotta e riavvolgere il nastro	»	91
3.2 La demolizione come azione	»	94
3.2.1 La demolizione nel processo edilizio	»	95
3.2.2 La demolizione come termine del ciclo di vita	»	99
3.3 La demolizione come politica	»	101
3.3.1 I <i>Blight Elimination Programs</i>	»	103
3.3.2 I <i>Flood Buyout Programs</i>	»	106
3.4 Uno sguardo alla norma	»	108
3.4.1 Il principio di conservazione dell'edificabilità	»	111
3.5 Uno sguardo alla fiscalità	»	113
3.6 I costi della demolizione, ovvero l'irreversibilità del costruire	»	117
3.6.1 Il costo della demolizione puntuale	»	118
3.6.2 Il costo delle politiche di demolizione	»	122
<b>4. Governare l'abbandono</b>	»	127
4.1 Dove la rigenerazione non si dà	»	127
4.2 Utilizzare: l'uso temporaneo	»	129
4.2.1 L'uso temporaneo nella crescita nella contrazione	»	133
4.3 Conservare: <i>Low Renovation e Building Freezing</i>	»	137
4.4 Contemplare: le rovine della contemporaneità e il terzo paesaggio	»	141
4.4.1 Il <i>set-aside</i> urbano	»	143
4.5 Amministrare: idee e strumenti di gestione urbana	»	146
<b>Conclusioni</b>	»	153
<b>Bibliografia</b>	»	157



*A Barbara  
e alla sua pazienza*



## *Prefazione*

### *Dopo la crescita generalizzata, quale urbanistica?*

di *Arturo Lanzani*

Fare urbanistica oggi comporta sempre più spesso confrontarsi con due nuove condizioni di contesto che sono al centro di questo importante libro di Simone Rusci: una condizione territoriale di contrazione e la presenza di un patrimonio edilizio e infrastrutturale abbandonato o degradato.

1.

La lunga stagione della crescita, come ben ci ricorda Rusci, è quella in cui prende forma l'urbanistica, non solo in Europa. Ciò è vero sia se facciamo proprio un orizzonte temporale ristretto (legato ai processi di urbanizzazione del XIX e del XX secolo), secondo le più canoniche ricostruzioni disciplinari (come ci propone l'autore), sia se allarghiamo lo sguardo a una stagione assai più lunga, che ingloba sia la crescita urbana generalizzata del basso medioevo, sia quella differenziata – e assai focalizzata su città capitali e città mondo – che si dipana dal secolo XV al XVIII. La grande contrazione urbana tardoantica e alto medioevale – nella quale per molti secoli si sperimenta un faticoso emergere del nuovo nel guscio o a fianco delle rovine della città e degli insediamenti urbani rurali antichi – quanto le ricorrenti ondate di abbandono di villaggi rurali – che pure si manifestano tra medioevo ed epoca moderna – non hanno un significativo impatto nella definizione di quell'insieme di pratiche di continuo e consapevole modificare lo stato del territorio e della città, che siamo soliti chiamare, a partire dal XIX secolo, urbanistica.

Negli ultimi due secoli (o meglio fino agli anni '80 del XX secolo) situazioni di contrazione – ossia di perdita di popolazione, crisi economico-sociale ed eccesso di offerta di immobili e localizzazioni – riguardano essenzialmente insediamenti rurali, sparsi o agglomerati, e territori di grande fragilità politica o geologico-ambientale. Dapprima, insediamenti rurali caratterizzati da agricoltura marginale e da dismissioni di suolo coltivato, poi anche insediamenti rurali in contesti agrari più floridi, dove tuttavia innovazioni organizzative e tecnologiche comportano una drastica riduzione della manodopera. Eppure anche in simili contesti la contrazione non è scontata e inevitabile, rimanendo di fatto confinata in aree montane e/o estremamente sconnesse dalle principali reti di mobilità. Infatti, nel quadro di saldi naturali che rimangono positivi in quasi tutte le regioni del continente, la maggior parte di questi insediamenti restano abitati (quando non registrano una crescita). Talora grazie a un crescente pendolarismo verso i tanti e vicini centri urbani in crescita della diffusa rete urbana europea – ospitando nuove edificazioni di tipo suburbano –, talora grazie alla metamorfosi di una campagna densamente abitata in urbanizzazione diffusa e diramata, legata allo sviluppo endogeno di un quadro di attività più differenziato, ora spiccatamente manifatturiero, ora più legato ad attività di servizio (che si appoggiano alla complessa trama insediativa preesistente). In altri casi grazie a un sistema di trasferimenti pubblici, di tipo *compensativo*, nei più ampi contesti regionali e macroregionali – come il Mezzogiorno d'Italia – che perdono terreno rispetto alle regioni forti (cosa che ha poi alimentato un'ampia letteratura socio-geografica sui diversi modelli di urbanizzazione) ma ancora con una forte vitalità demografica.

L'urbanistica ha così potuto occuparsi – con differenti gradi di successo – dell'organizzazione della crescita (in griglie, direzioni, forme concentrate o policentriche, etc.), di promuovere il rinnovo della città antica (in forme più o meno invasive o attente al complesso palinsesto ereditato), di organizzare operazioni di sostituzione urbanistica in parti di città diventate di volta in volta obsolete, e di promuovere – anche con una qualche forma di cattura della rendita o con una spesa pubblica da essa svincolata – la costruzione di un'articolata orditura di infrastrutture e attrezzature della vita quotidiana e di welfare (reti di sottoservizi, strade alberate, strutture scolastiche sanitarie, culturali, abitazioni a buon mercato, etc.).

2.

Tutto cambia, come ci ricorda Rusci, negli ultimi quarant'anni, perlomeno in una parte del mondo – che va tuttavia un poco oltre i confini dell'Europa e del *primo mondo* – in ragione di due nuove dinamiche.

Da un lato, alla conclusione della supposta transizione demografica, la natalità non solo raggiunge livelli così bassi da equiparare l'effetto dell'elevata mortalità del passato, ma continua a ridursi generando una forte contrazione del saldo naturale che, da decennio a decennio, si estende a diverse nazioni (andando a investire seppur con diversa intensità l'intera Europa). L'effetto sulla domanda non è tuttavia diretto. Per tutti gli ultimi vent'anni del Novecento, e in parte anche per i primi anni del nuovo millennio, l'impatto sulla domanda di edifici residenziali è stato di fatto nullo, stante la continua contrazione della dimensione dei nuclei familiari che ha alimentato la domanda – sostenuta dal sistema del credito – legata all'idea del mattone come bene rifugio, un'idea che si infrangerà solo con la crisi del 2008.

Dall'altro, il combinato disposto di globalizzazione e liberalizzazione ha reso i processi di crescita un gioco non più a somma positiva che si diffonde a livello nazionale e continentale, ma sempre più spesso un gioco a somma zero, in un regime altamente competitivo: a ogni territorio vincente e fortemente connesso ai flussi globali se ne affianca uno perdente e poco connesso (sia esso la grande città che meno riesce a sviluppare nuove attività di ricerca e finanziarie, il distretto urbanizzato che non riconverte le sue produzioni manifatturiere nella gamma più alta di produzione o la località turistica che perde attrattività). Questi *loser* finiscono per perdere addetti, non riuscendo ad attrarre immigrazione (interna o internazionale), anzi vedono sommarsi a un saldo naturale negativo una dinamica di emigrazione. Anche in questo caso si tratta di una dinamica che, pur prendendo le mosse dall'inizio degli anni '80, manifesta i suoi effetti destrutturanti solo dopo un ventennio (anche perché rivoluzioni organizzative nel settore distributivo – che modificano radicalmente i formati spaziali e il maggior consumo di spazio pro-capite degli addetti nel terziario e nel manifatturiero – alimentano un poco di domanda diffusa residua).

Queste due dinamiche – in modo più circoscritto e limitato nell'ultimo ventennio del Novecento e assai di più nel ventennio successivo – sono alla radice del moltiplicarsi di città e di territori urbanizzati, in

tempi più o meno recenti, che conoscono dinamiche di contrazione (a cui l'autore ci spinge a prestare attenzione), dei quali solo da poco abbiamo iniziato a descrivere le molteplici geografie e i caratteri abbastanza differenziati. Essi investono, a titolo esemplificativo, ora grandi città e città medie che non sono riuscite a riconvertire le loro tradizionali basi economiche manifatturiere o di generico terziario, ora distretti industriali in urbanizzazioni diffuse perdenti nella competizione globale, ora vecchi insediamenti di valle e costieri che perdono potere attrattivo di servizio e/o turistico e naturalmente, come in passato, campagne con agricoltura industrializzata e aree *marginali* di alta collina e montagna.

In generale, pur entro geografie nazionali e regionali differenti, si può dire che l'orizzonte della contrazione assume almeno la stessa rilevanza di quello della crescita, e non risulta affatto più confinato a pochi tradizionali territori rurali.

Ne consegue anche (e lo si ricorda qui solo per inciso non essendo il fuoco di questo lavoro) un diverso (e forse infelice) modo di gestire la crescita e le trasformazioni urbane e territoriali; non solo per l'incertezza crescente del suo darsi (e quindi l'irrelevanza di un approccio previsivo nell'urbanistica), ma per i mutati rapporti tra soggetti investitori e autorità impegnate nell'attività regolativa o di indirizzo progettuale.

La difficile attrazione di questi soggetti può giustificare: le scelte insediative più ambientalmente distruttive; il sottoutilizzo di importanti quote di capitale fisso sociale ereditato; e la costosa (pubblica) produzione di nuovo capitale fisso univocamente rivolto a questi soli soggetti.

Giustifica soprattutto incentivi e defiscalizzazioni che rendono sempre più limitato il contributo dell'urbanistica alla produzione (e soprattutto alla definizione di modalità di combinazione e di composizione contestuale) di differenti infrastrutture e attrezzature della vita quotidiana e di welfare (e forse da quella stessa idea di un bene pubblico che già guida nella sua prima stagione di formazione nella definizione di statuti comunali e magistrature viarie e delle acque).

### 3.

La presenza di quote rilevanti di patrimonio abbandonato (o in bilico) è l'altro elemento di contesto su cui Rusci ci invita a riflettere. È una condizione spesso associata alla prima dinamica, come egli ci ricorda, nascendo da «un eccesso di offerta di localizzazioni rispetto alla domanda», a un surplus di edifici e infrastrutture rispetto a quelle necessarie che è proprio delle città e dei territori in contrazione. Ed è una condizione di cui Rusci mostra sia l'accrescimento in termini assoluti (utilizzando dati Istat e dati dell'Agenzia delle Entrate), sia una geografia che tende in buona parte a coincidere con le geografie, ancora abbozzate, dell'Italia in contrazione di cui si è detto. Va tuttavia considerato che la presenza di patrimonio non utilizzato – e di due altri tipi di patrimoni su cui Rusci si sofferma, ossia il patrimonio in bilico (quello edificato che non garantisce una soddisfazione ottimale per problemi energetici, acustici, format di sicurezza strutturale e antincendio, etc.) e quello da dismettere nei prossimi anni (perché in condizioni di rischio idraulico e di frana o perché abusivo) – è, e potrà essere, consistente anche in contesti non segnati da una chiara decrescita.

Il suo moltiplicarsi sembra infatti il frutto anche di due altre condizioni geografiche-urbanistiche (che si intrecciano tra loro). In primo luogo, in molti contesti (di margine e periferia urbana, periurbani, di urbanizzazione diffusa, oltreché in contrazione) esiste per molte attività e soggetti una condizione di indifferenza localizzativa che non era propria della tradizionale città concentrata (antecedente lo sviluppo dei moderni mezzi di trasporto urbano soprattutto su gomma e privati), dove di fatto nuove offerte edilizie insediative si definiscono quasi sempre per modificazione, cancellazione e sostituzioni dell'esistente, contribuendo a costruire un complesso e disetaneo palinsesto territoriale.

Il nuovo performante edificio – produttivo, commerciale, residenziale e di servizio – in questi contesti può localizzarsi entro ampi *campi urbani* e può facilmente convivere nello stesso contesto, urbano o territoriale, con edifici abbandonati (che a loro volta negli ultimi sessant'anni sono stati pensati per cicli di vita più brevi).

In secondo luogo, dentro un suddetto ciclo di vita sempre più veloce di produzione, consumo, obsolescenza, del prodotto – proprio

dell'economia capitalistica contemporanea –, non si può non sottolineare come il bene edilizio/infrastrutturale – a differenza di altri beni come l'auto – non è stato mai pensato a fine vita come uno scarto, come un rifiuto della cui rimozione, e per il cui riciclaggio, il consumatore-proprietario in qualche misura deve farsi carico. Mentre siamo sanzionati se abbandoniamo un'auto nel territorio, e/o paghiamo una tariffa per lo smaltimento di qualsivoglia oggetto, siamo, come ben fa notare Rusci, fiscalmente premiati se abbandoniamo al suolo definitivamente un edificio.

Queste due specifiche condizioni fanno sì che, al di fuori di limitatissimi contesti – dove forti rendite differenziali alimentano continue rimozioni e sostituzioni di edifici e forme intensive di riuso, per esempio in alcune aree centrali di metropoli dinamiche, in alcune aree centrali del turismo, in molte periferie urbano-metropolitane e, ancor di più, in molti territori *di mezzo* che non sono in contrazione –, si moltiplichino egualmente la presenza di patrimonio dismesso affiancato, o comunque prossimo, a nuovi manufatti. Si moltiplicano cioè non solo territori *in contrazione*, ma anche territori *tarmati*, con un complesso mosaico di patrimonio in uso, abbandonato e in bilico, che, talvolta, risultano ulteriormente complicati dalla presenza di patrimoni che andrebbero dismessi (perché a rischio e/o abusivi). Territori sempre meno leggibili come tradizionali palinsesti (entro i quali trova da sempre spazio anche qualche edificio abbandonato e non ancora sostituito o riutilizzato), ma come spazi di un'urbanizzazione soggetta a una sempre più radicale frammentazione e sconnessione, non più dovuta, come nella stagione della crescita, solo all'accostarsi di manufatti e spazi con ordini e razionalità *settoriali* tra loro incomunicanti, ma anche all'accostarsi di scarti e nuove offerte insediative.

#### 4.

Rusci ci aveva invitato in un suo precedente e rilevante lavoro a riflettere sulle differenze concettuali e operative – spesso sottaciute – tra *rigenerazione urbana* e i più tradizionali *rinnovo urbano* e *ristrutturazione urbanistica*. Queste differenze nascono dal ruolo, decisivo nella rigenerazione, delle forze locali nel possibile attivarsi di un processo trasformativo alle condizioni di maggior imprevedibilità e



multidimensionalità degli interventi (e forse aggiungerei da nuovi obiettivi di riconversione ecologica degli insediamenti).

In questo lavoro l'autore opera un'ulteriore mossa: ci invita a riflettere sul limite più profondo delle stesse politiche e dei progetti di rigenerazione. Essi sono operativi solo in un contesto ancora in crescita (o perlomeno che si può ragionevolmente pensare in crescita, anche se non necessariamente nel breve periodo o entro cicli temporali noti e brevi). Così facendo apre un *campo problematico* che, per quanto sia praticato da qualche lustro, non è sempre osservato con quella concretezza che è propria dell'autore, grazie sia alla sensibilità estimativa oltre che urbanistica, sia a una pratica operativa professionale, precedente alla sua collocazione accademica, non del tutto cancellata.

Buona parte del terzo capitolo di questo lavoro ci ricorda quanto le politiche di demolizione, di sostituzione edilizia e di riuso, sottintendano un prezzo di vendita superiore ai costi di demolizione e sostituzione o anche solo di riuso. Questo prezzo non è di norma raggiunto nei contesti in contrazione.

Ne consegue un implicito invito a non sovrastimare l'orizzonte discorsivo e propositivo della rigenerazione, che rimarrà un processo limitato in alcuni contesti – anche se non necessariamente metropolitani – di cui in altra sede andranno discussi e gestiti i possibili intrecci (non sempre ben gestiti con politiche di gentrificazione).

Ne consegue pure l'invito a prendere le distanze dall'illusione/speranza – alla quale chi scrive è stato talvolta tentato – di un progetto relativamente esteso di demolizione. Dove la demolizione è vista come una sorta di risarcimento ambientale per un'ossessione della crescita quantitativa (nello specifico edilizia-urbanistica) che ha avuto, fino alla crisi economica e immobiliare del 2008, un qualcosa di patologico e distruttivo, sia da un punto di vista socio-economico, sia da un punto di vista ecologico e paesaggistico.

La demolizione, e tanto più la rinaturalizzazione dei suoli – ci ricorda più volte Rusci –, è un processo estremamente difficile per ragioni sociali – perlomeno fino a che l'edificio, ancorché abbandonato, è generativo di una sorta «di principio di conservazione dell'edificabilità» – e per ragioni economiche, poiché da un lato i costi sono tali da scoraggiare ogni demolizione, tanto più con una fiscalità che non penalizza chi abbandona edifici, dall'altro mancano del tutto consistenti e variegati strumenti di incentivazione e premialità. Essa tuttavia

rimane politica di non facile attuazione anche in contesti più favorevoli come gli Stati Uniti (per i più bassi costi di demolizione legati alle modalità costruttive dei patrimoni e per un ordinamento fiscale e giuridico più favorevole), come Rusci ben mostra rileggendo l'esperienza di due politiche statunitensi di demolizione: i *Blight Elimination Programs* e i *Flood Buyout Programs*.

Alla luce di tutto ciò, nel capitolo conclusivo il libro di Rusci, in continuità con altri lavori (tra i quali mi permetto di segnalare i miei con i colleghi Zanfi e Merlini), ma con un originale approfondimento economico-giuridico, invita a esplorare spazi, contenuti e modalità di politiche (in parte tra loro intrecciabili) di uso temporaneo, di *low renovation*, di *building freezing*, di *set-aside* urbano, che consegnino, nell'imprevedibile lunga durata, contesti riurbanizzabili a generazioni future. Da ultimo, più radicalmente, segna percorsi di progettata e gestita convivenza con rovine e macerie capaci, con certe azioni di accompagnamento, di ospitare le dinamiche del terzo paesaggio. Per ciascuna di queste strategie/politiche rimando alla parte finale di questo importante libro, limitandomi a sottolineare come esse possano e debbano in qualche misura confrontarsi con le possibilità di un non facile, ma non impossibile, disegno/visione di città e territorio in un contesto di incertezza e di limitata presenza di investimenti.

## 5.

Vorrei chiudere ritornando sul tema della demolizione (ed eventuale rinaturalizzazione dei suoli coinvolti), riannodando alcune osservazioni depositate dall'autore in varie parti del libro e nell'ultimo paragrafo del quarto capitolo.

Tanto più una politica di demolizione e di rinaturalizzazione è operazione difficile, tanto più è necessario interrogarsi su *dove* proporla e *come* incentivarla e attuarla.

*Sul dove.* Io credo almeno in quattro situazioni territoriali/patrimoni immobiliari per i quali ha senso immaginare un'urbanistica della demolizione.

In primo luogo, nei contesti territoriali in contrazione e con riferimento a quella piccola quota di patrimoni che, oltre a essere inadeguati alla poca domanda residua, sono di ostacolo e agiscono da freno

(perché detrattori paesistici, perché concentrati di materiali inquinati, per le condizioni di insicurezza che talvolta generano) a dinamiche *riabilitative* che possono essere promosse da usi temporanei e *low renovation*, associati alla promozione di nuove forme di lavoro e di servizio. Ciò vale almeno per un patrimonio relativamente limitato e ag-gredibile in alcuni insediamenti di monte e di costa con elevate qualità paesistico-ambientali, ma anche, più eccezionalmente, per talune città medie.

In secondo luogo, in tutti quei territori a forte rischio idrogeologico – anche alla luce dei cambiamenti climatici –, in contesti territoriali in contrazione o comunque non più in crescita, dove è economicamente immaginabile un sostegno economico alla mobilità residenziale nel patrimonio esistente esterno alle aree a rischio (ristrutturato grazie a una nuova domanda costruita e alimentata da risorse pubbliche o, più raramente, in qualche nuova costruzione ivi appositamente predisposta). Territori dove la difesa dai fenomeni franosi o dalle esondazioni comporta costose e non sempre efficaci – e ambientalmente dannose – opere di difesa (di cui il territorio italiano porta ampia testimonianza). Territori che sono probabilmente destinati ad accrescersi, alla luce dei fenomeni congiunti di cambiamento climatico e di contrazione.

In terzo luogo, in quei territori dove un campo di indifferenza localizzativa sta creando una sempre più frequente convivenza tra offerta di nuovi spazi urbanizzati e nuovi formati insediativi, con la dismissione di edifici obsoleti, specialmente produttivi e commerciali, ma talvolta anche residenziali. Insomma quei territori dove la metafora del lago – sistema dinamico e connesso, ma non stagnante – elaborata da alcuni economisti attenti alle questioni ambientali, sembra poter avere una concreta applicazione anche in campo urbanistico.

Infine, come quarto campo di una possibile politica della demolizione, segnalerei un patrimonio diffuso nei diversi contesti del paese, che riguarda una quantità di territori che hanno conosciuto processi di urbanizzazione parziali: moltissime aree *recintate* e parzialmente sbancate, oggi inutilizzate o in sottoutilizzo, sulle quali insistono talvolta alcuni fabbricati e infrastrutture che producono un certo grado di impermeabilizzazione del suolo e hanno effetti negativi pesanti sia sul sistema ecologico-ambientale che sul paesaggio. Un patrimonio di *recinti* demolibile e rinaturalizzabile a basso costo e il cui impatto

negativo sull'ambiente e sul paesaggio non è da sottovalutare nel nostro paese.

6.

*Sul come.* Io credo si possano e si debbano riprendere i molti spunti presenti nel libro di Rusci, in qualche misura contestualizzandoli in questi diversi contesti.

È evidente che le due mosse fondamentali possono e debbono essere da un lato dei bonus edilizi sulla demolizione (senza ricostruzione e con almeno parziale rinaturalizzazione) e dall'altro una fiscalità che penalizzi l'abbandono (in qualche misura assimilandolo a un rifiuto, a uno scarto), premiando usi alternativi di tipo sociale della proprietà immobiliare (di innesto di servizi sociali, di nuova imprenditorialità soprattutto in aree fragili). Ma credo sia anche importante circostanziare territorialmente i due interventi.

I bonus per la demolizione debbono sostanzialmente riguardare un patrimonio edilizio privo di qualità architettonica, nei territori in contrazione, sui patrimoni a rischio idrogeologico e su quelli di grande e negativo impatto paesaggistico, evitando ovviamente la loro applicazione sui patrimoni storico-testimoniali delle aree in contrazione. Una certa *generosità* di finanziamento può avere – come giustamente osserva l'autore – un ruolo redistributivo a favore di territori e soggetti più deboli che, di norma, sono penalizzati nell'allocazione socio-territoriale degli attuali bonus edilizi (fortemente regressivi sul reddito, per quanto moderatamente apprezzabili per le loro finalità ecologiche e per la capacità di far emergere evasione fiscale).

La fiscalità crescente sul patrimonio abbandonato credo invece debba avere una distribuzione per certi versi opposta: più elevata nelle aree in crescita (dove tuttavia il riuso è incentivato dal valore di mercato superiore al costo di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione) e nelle aree soggette a *tarmatura*, e in misura più moderata nelle aree a forte contrazione, dove potrebbe generare demolizioni indesiderate e produrre effetti fortemente regressivi (meglio insomma in questi casi agire più sui bonus con una indicazione sulla tipologia di edifici e situazioni insediative da demolire).

Nelle aree sempre più *tarmate*, relativamente stabili per livelli di popolazione e di addetti, ma dove, per le ragioni dette, non è infrequente osservare un palinsesto in cui troppi edifici abbandonati, e/o in bilico, convivono con nuove edificazioni con consumo di suolo, credo si possa operare con tre leve. La prima è, come si è detto, una fiscalità qui decisamente elevata sugli edifici abbandonati che ne favorirebbe il riuso o la sostituzione. La seconda leva potrebbe essere una parziale rimodulazione degli oneri e degli standard (come suggerisce Rusci), con la definizione di uno standard paesaggistico-ambientale teso a una risistemazione dei molti lotti recintati con fabbricati demolibili (la quarta situazione territoriale-patrimoniale di cui si è detto); uno standard molto più elevato per qualsivoglia edificazione che comporti il passaggio da suolo fertile a suolo urbanizzabile (con l'applicazione congiunta, dunque, di una misura forte di compensazione ecologica). La terza leva implica un superamento del cosiddetto *principio di conservazione dell'edificabilità* legato al mantenimento del diritto edificatorio. In sua vece la possibilità di uno spostamento ed eventuale accorpamento dei diritti volumetrici vincolato a una demolizione e rinaturalizzazione del lotto di decollo. Diritti acquisibili da tutti quei segmenti di domanda che, per taglio dimensionale o per specifiche esigenze localizzative, non possono facilmente riutilizzare gli edifici dismessi (o in bilico), dentro una prospettiva che immagina veramente l'urbanizzato come un lago in movimento (ma non in crescita) e l'attività urbanistica come attività centrale nella regolazione di questo sistema dinamico e interconnesso.

Resta da dire che un principio di perequazione territoriale di scala sovracomunale, che accoppi strutturalmente aree in crescita e aree in contrazione, debba definirsi prioritariamente per alcuni attori forti che generano grandi consumi di suolo in ambito urbano e periurbano (per esempio della logistica, più eccezionalmente ormai del terziario, della distribuzione e della manifattura) e per i quali, di norma, nelle procedure autorizzative entra in gioco l'autorità regionale. E resta da dire che lo spazio, pur limitato, che a questa urbanistica della demolizione può e deve essere dato, implica un ripensamento delle modalità di incentivo economico al recupero dei materiali, e di quelle per lo smaltimento di una parte delle macerie in loco (con una riduzione dei costosi ed ecologicamente impattanti costi di trasporto).

7.

Le suddette strategie di demolizione, così come quelle di uso temporaneo, *low renovation*, *building freezing*, *set-aside* e convivenza con le rovine, richiedono, a parere di chi scrive, un non facile – e fino a oggi sempre negato – ritorno di una cultura capace di immaginare visioni materiali e concrete di territorio; una cultura di progetto territoriale che non evochi l'idea di *proiectum*, ma una capacità di immaginare futuri differenti del presente, in grado di orientare i processi in atto, di far leva sui potenziali, di sfruttare dinamiche anche alla luce di una diversa idea di efficacia dell'azione progettuale.

Un'azione che abbiamo imparato più recentemente a valorizzare, ma che, se privata di questa capacità immaginifica di dialogo con un disegno orientativo, diventa pura gestione dell'esistente e consolidamento delle sue dinamiche, peraltro ecologicamente distruttive e socialmente inique (come buona parte della *normale* governance del territorio contemporaneo).

Vuol dire subordinare fiscalità e incentivi a uno sforzo di ridisegno del nostro Paese e del nostro continente, recuperando una riflessione teorica e una prassi che fu non solo propria di alcune importanti vicende urbanistiche, ma anche della grande cultura e prassi della bonifica; esperienza nella quale, per lungo tempo, si sono intrecciate analisi territoriali, pratiche estimative, disegno ed esecuzione delle infrastrutture pubbliche, premialità e azioni fiscali di indirizzo degli operatori privati e pubblici. Vuol dire subordinare – in termini meno provocatoriamente inattuali, ma non meno conflittuali con alcuni orientamenti legati a un principio di uniformità in materia economico-giuridica e fiscale – il sistema degli incentivi e della fiscalità a chiari e pubblici principi di condizionalità, che tengano conto non solo della natura storicamente e geograficamente differenziata dei diversi contesti, ma anche di come essa si stia modificando sotto la spinta dei processi competitivi di cui si è detto (e che sono a loro volta figli non solo di autonome dinamiche dell'economia, ma anche di scelte politiche). Vuol dire infine superare una politica delle opere pubbliche ipersettorializzata e decontestualizzata, sottoposta a verifiche formalistiche e a necessarie, ma insufficienti, valutazioni economiche.

Simone Rusci, con la sua formazione ibrida di estimatore e di urbanista, con il suo attaccamento a una concezione, direi, classica